

# LEHREN AUS DER SIGNA-INSOLVENZ

Immobilien als trügerische Sicherheit bei Finanzierungen?

Unternehmen finanzieren sich regelmässig mittels Fremdkapital von Kreditgebern. Als Schutz vor dem Ausfall verlangen Kreditgeber Sicherheiten. Immobilien stellen grundsätzlich eine bewährte und geeignete Garantie dar. Trotzdem müssen bei Immobiliensicherheiten gewisse Risiken berücksichtigt werden und beide Parteien haben ein Interesse daran, auch andere Sicherheiten in Erwägung zu ziehen.

Autor: Mark Meili





**V**erfügt der Kreditnehmer über Immobilien, kann die Kreditgeberin Sicherheiten an den Immobilien verlangen. In der Regel geschieht dies in Form eines Schuldbriefes, welcher als Garantie für die Zahlungsverpflichtungen dient. Werden die Zinsen nicht bedient oder wird der Kredit bei Fälligkeit nicht zurückbezahlt, kann die Kreditgeberin die Zwangsverwertung der Immobilie verlangen.

Auch wenn eine Immobiliensicherheit mit gewissen Kosten verbunden ist, da zum Beispiel für die Ausstellung des Schuldbriefes Gebühren verlangt werden, ist es eine zuverlässige Sicherheit, da man mit einer Immobilie einen materiellen Vermögenswert als Pfand hat. Wenn man die Entwicklung über die letzten Jahre betrachtet, konnte man ausserdem davon ausgehen, dass der Wert der Immobilie und damit der Garantie tendenziell über die Jahre zunimmt. Die vergangenen Monate haben allerdings gezeigt, dass auch bei solchen Sicherheiten in der Praxis Risiken bestehen.

## PRAXISRISIKEN AUFGRUND VON ÜBERBEWERTUNGEN

Die Signa-Gruppe, welche im Immobilienbereich tätig ist, ist bekanntlich teilweise insolvent und mehrere Gruppengesellschaften haben bereits Konkurs beziehungsweise Nachlassstundung anmelden müssen. In diesem Zusammenhang werden deren Gläubiger und Kreditgeber auf Forderungen verzichten müssen.

Unter den Geldgebern der Signa-Gruppe waren auch Banken mit Sitz in der Schweiz, unter anderem Kantonalbanken. Als Sicherheiten für ihre Kredite dienten in vielen Fällen die Globus-Immobilien im Portfolio der Signa-Gruppe. Bei diesen Immo-

bilien ging man von hohen (Geschäfts-)Mieteinnahmen aus, was deren Wert in die Höhe trieb. Offenbar zeigte sich aber bereits vor der Insolvenz, dass diese Veranlagung nicht gerechtfertigt war. Seit Corona haben Geschäftsmieten einen schweren Stand. So wurde zum Beispiel die Globus-Immobilie an der Bahnhofstrasse in Zürich bereits ab 2020 abgewertet.

Selbst wenn sich der Immobilienmarkt in der Tendenz nach oben entwickelt, kann der Wert der Immobilie und Sicherheit erheblich beeinträchtigt werden, wenn die Mieteinnahmen zu hoch kalkuliert sind. Im Falle einer Zwangsverwertung der Immobilie müssen die Kreditgeber damit rechnen, dass sie nicht vollständig für ihre Forderungen bezahlt werden.

## ERKENNTNISSE FÜR FINANZIERUNGEN

Was lässt sich daraus für Finanzierungstransaktionen ableiten? Der Wert einer Sicherheit lässt sich nie zu 100 Prozent genau bestimmen und unterliegt Marktschwankungen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass bei Finanzierungen die Risiken diversifiziert und verschiedene Sicherheiten gestellt werden. Dies können neben Immobilien auch Aktien, Bankkonten, Forderungen und Immaterialgüterrechte sein. Ein breites Sicherheitenpaket hat für beide Seiten Vorteile. Es reduziert nicht nur die Risiken für die Kreditgeberin, sondern führt beim Kreditnehmer auch zu besseren Finanzierungsbedingungen durch tiefere Zinsen. Eine umfassende Bestandsaufnahme der potenziellen Sicherheiten ist deshalb für beide Parteien entscheidend. ■

① Mark Meili ist Rechtsanwalt und Partner bei der Prager Dreifuss AG

[www.prager-dreifuss.com](http://www.prager-dreifuss.com)